membentangkan dalam alasan penghakiman ini untuk menunjukkan bahawa sekiranya surat bertarikh 27 April 1992 itu sah (saya memutuskan tidak sah) maka penghujahan dan autoriti-autoriti yang dikemukakan itu adalah mendapat keyakinan dan kuat.

Dengan alasan di atas saya dengan ini membenarkan rayuan plaintif/perayu kos. Defendan/responden diperintahkan membayar tunggakan sewa bagi tempoh 4 bulan yang bermula pada bulan April 1992 dan berakhir pada bulan Julai 1992 berjumlah RM80,000.

Dapat diperhatikan juga dalam kes ini bahawa penyewaan pertama bagi lot 72 dan lot 74 itu tamat pada 31 Januari 1992 dengan sejumlah RM87,000 telah dibayar sebagai keseluruhan deposit kapada plaintif/perayu. Sebaliknya plaintif/perayu telah diletakkan di dalam penerimaan pada 12 Mac 1992. Kerananya saya juga memerintah plaintif/perayu memulangkan wang deposit berjumlah RM87,000 tersebut kepada defendan/responden, iaitu wang deposit yang berada dalam tangan plaintiff/perayu sebelum ianya diletakkan dalam penerimaan.

SENG SENG CONSTRUCTION SDN. BHD.

lwn.

PEMBENAAN FUNGSI BAIK SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
DATO' ABDUL HAMID BIN HAJI MOHAMED H.
[GUAMAN SIVIL NO. 22-359-92]
17 NOVEMBER 1993

PEMAJU PERUMAHAN: Perjanjian untuk membina rumah - Pemaju memegang sebahagian daripada jumlah nilai kerja pembinaan yang dilakukan oleh pembina sebagai wang amanah - Samada wang boleh digarnis - Permohonan injunksi mandatori supaya pemaju menyimpan wang amanah dalam akaun berasingan - Samada boleh dibenarkan - Samada berlawanan dengan peruntukan s. 7A Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966.

Melalui satu perjanjian plaintif dalam kes ini telah bersetuju membina rumah-rumah pangsa untuk defendan dengan bayaran sebanyak RM30,000,000. Menurut Fasal 30(1) perjanjian defendan dikehendakki membayar bayaran kemajuan untuk kerja-kerja yang diselesaikan dan bahan-bahan yang dibekalkan dalam masa tiga puluh hari selepas sijil interim dikeluarkan oleh arkitek. Fasal 30(3) pula memberi kuasa kepada defendan untuk memegang sebahagian daripada jumlah nilai kerja yang telah dilakukan itu. Manakala dalam fasal 30(4)(a) terdapat peruntukan yang menyatakan bahawa kepentingan defendan dalam wang yang dipegangnya hanyalah sebagai "trustee" kepada plaintif.

Fakta menunjukkan bahawa setelah lima sijil interim dikemukakan oleh plaintif kepada defendan, masih terdapat baki sebanyak RM3,224,801.93 dalam tuntutan plaintif yang belum dibayar oleh defendan. Pada 18 September 1992 plaintif telah memfail writ dan menuntut bayaran sebanyak di atas. Sementara itu kerana khuatir wangnya yang dipegang oleh defendan dilesap atau disalahgunakan, plaintif memohon untuk suatu perintah injunksi mandatori supaya wang yang dipegang oleh defendan itu disimpan di dalam satu akaun berasingan dan tidak digunakan oleh defendan. Pada dasarnya hujah plaintif adalah bahawa wang itu adalah wang plaintif dan defendan

hanyalah seorang pemegang amanah kepada plaintif.

Mahkamah membenarkan permohonan plaintif dan membuat perintah dalam kamar seperti dipohon. Defendan memohon untuk hujahan lanjut dan persoalan yang timbul adalah:

(1) Samada wang yang dipegang oleh defendan itu adalah sebenarnya wang plaintif dan jika ya, samada wang tersebut boleh digarnis melalui injunksi mandatori.

(2) Samada perintah yang dipohon plaintif, jika diberi, akan melanggar peruntukan s. 7A Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966.

Diputuskan:

[1] Berdasarkan penghakiman kes *Rayack Construction Ltd v. Lampeter Meat Co. Ltd* 12 BLR 34, yang mana telah diikuti oleh *Lee Kam Chun v. Syarikat Kukuh Maju Sdn. Bhd.* [1988] 1 MLJ 444, adalah jelas bahawa wang yang dipegang oleh defendan disini adalah wang plaintif. Permohonan plaintif supaya Mahkamah memerintahkan defendan menyimpan wang tersebut dalam satu akaun berasingan dan tidak menggunakannya sehingga selesai perbicaraan adalah satu permohonan yang sangat munasabah. Atas alasan yang sama hujah bahawa injunksi mandatori tidak patut diberi kerana ini adalah satu tuntutan wang, dan oleh itu boleh digantirugi, tidak boleh dipakai.

[2] Hujah defendan bahawa perintah yang dipohon, jika diberi, akan melanggar peruntukan s. 7A Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 juga tidak berasas. Menurut subseksyen (7) and (10) s. 7A tersebut, wang yang dikehendakki dimasukkan dalam akaun itu adalah wang yang diterima daripada pembeli rumah yang dimajukan. Wang yang menjadi persoalan dalam kes ini bukan wang seperti itu, tetapi wang yang, mengikut fasal 30(4) Perjanjian berkenaan, kepunyaan plaintif. Dengan itu tiada halangan wang plaintif itu digarnis dan oleh kerana itu juga s. 7A adalah tidak berkenaan.

[Perintah-perintah yang dibuat di dalam kamar disahkan].

Kes-kes yang dirujuk:

Rayack Construction Ltd. lwn. Lampeter Meat Co. Ltd. 12 BLR 34 ***(diikuti)***

Lee Kam Chun lwn. Syarikat Kukuh Maju Sdn. Bhd. [1988] 1 MLJ 444 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:

Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118), s. 7A

Bagi pihak defendan - Toh Lee Hong; Lim Huck Aik & Co.

Bagi pihak plaintif - Khor Chai Koan, Khor Chai Koan & Co.

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Hamid bin Haji Mohamed H:

Pada 18 September 1992, plaintif memfail writ dan pernyataan tuntutan, menuntut bayaran sebanyak RM3,224,801.93 bagi kerja-kerja yang telah dilakukan oleh plaintif berhubung dengan satu perjanjian bertulis bertarikh 19 Mac 1991 dan lain-lain perintah yang bersangkutan.

Pada 2 Oktober 1992, plaintif memfail saman-dalam-kamar memohon perintah-perintah berikut (seperti dipinda):

(a) bahawa satu injuksi mandatori memperintahkan bahawa defendan membayar dalam tempoh satu bulan wang sebanyak RM1,197,117.28 bersama dengan semua wang ditahan pada masa depan dengan segera atas penyampaian sijil-sijil interim mengesahkan wang sebagai yang ditahan pada masa depan didalam akaun bank yang asing disitu untuk dipohon mengikut amanah (trust) yang ditetapkan didalam Fasal 30(4)(a) didalam surat Perjanjian diantara plaintif dengan defendan bertarikh 19 Mac 1991;

(b) bahawa satu injuksi untuk menghalang defendan oleh pengarah-pengarahnya, pegawai-pegawai, pengkhidmat-pengkhidmat atau ejen-ejen dari menggunakan wang amanah (trust) seperti dan bila dibayar kedalam akaun bank yang berasingan sehingga perbicaraan tuntutan plaintif didalam sini sebagaimana dinyatakan didalam permohonan 12(3) dalam pernyataan tuntutan atau sehingga perintah selanjutnya.

(c) kos-kos.

Setelah mendengar hujah Peguam kedua-dua belah pihak, pada 10 November 1992 saya memerintahkan seperti berikut:

> **Adalah Diperintah** bahawa satu injunksi mandatori (interlocutory mandatory injunction) memperintahkan bahawa defendan membayar dalam tempoh satu bulan dari tarikh ini wang sebanyak RM1,197,117.28 dan semua wang yang ditahan pada masa depan atas penyampaian sijil-sijil interim mengesahkan wang sebagai yang ditahan pada masa depan didalam akaun bank yang berasingan disitu untuk dipohon mengikut amanah (trus) yang ditetapkan didalam Fasal 30(4)(a) didalam

Surat Perjanjian diantara plaintif dengan defendan bertarikh 19 May 1991, **Dan Adalah Juga Diperintah** bahawa satu injunksi untuk menghalang defendan oleh pengarah-pengarahnya, pegawai-pegawai, pengkhidmat-pengkhidmat atau ejen-ejen atau sesiapa mereka atau sebagaimana sekalipun dari menggunakan wang amanah (trust) seperti dan bila dibayar kedalam akaun bank yang berasingan sehingga perintah selanjutnya **Dan Adalah Juga Diperintahkan** bahawa kos dalam kausa.

Defendan memohon berhujah lanjut. Setelah mendengar hujah lanjut, pada 6 Oktober 1993 saya memberi keputusan saya mengesahkan keputusan saya dalam kamar pada 10 November 1992 itu. (Sementara itu beberapa permohonan lain telah didengar dan diputuskan). Untuk memahami kes ini perlulah disebut fakta-fakta berkenaan. Plaintif adalah pembina bangunan. Defendan adalah pemaju perumahan. Pada 19 Mac 1991 mereka memasuki satu perjanjian bertulis. Mengikut perjanjian itu plaintif bersetuju membina rumah-rumah pangsa atas tanah defendan dengan bayaran RM30,500,000. Mengikut Fasal 30(1) defendan dikehendaki membayar bayaran kemajuan untuk kerja yang diselesaikan dan bahan-bahan yang dibekalkan dalam masa 30 hari selepas sijil interim dikeluarkan oleh arkitek.

Lima sijil interim telah dikemukakan. Defendan membayar sebahagian daripada jumlah yang dituntut itu. Walau bagaimana pun masih terdapat baki sebanyak RM3,224,801.93.

Fasal 30(3) perjanjian itu memberi kuasa kepada defendan untuk memegang (retain) sebahagian daripada jumlah nilai kerja yang telah dilakukan itu. Fasal 30(4)(a), antara lain, memperuntukkan:

30 (1)
(2)
(3)

(4) The amounts retained by virtue of sub-clause (3) of this condition shall be subject to the following rules:

(a) The employer's (defendan ditambah) interest in any amounts so retained shall be fiduciary as trustee for the contractor (but without obligation to invest) and the contractor's (plaintif ditambah) ...

Ringkasnya, apa yang dipohon oleh plaintif ialah supaya wang yang dipegang oleh defendan itu disimpan dalam satu akaun berasingan dan tidak digunakan oleh defendan, sehingga perintah selanjutnya. Ini kerana plaintif khuatir jika defendan tidak dikehendaki berbuat demikian, besar kemungkinan wang itu akan lesap dan jika plaintif berjaya pun, ia tidak akan memperolehi apa-apa daripada penghakiman itu.

Peguam plaintif menghujahkan bahawa wang itu adalah wang plaintif, bukan defendan. Defendan hanyalah seorang pemegang amanah kepada plaintif. Beliau melandasksn hujahnya kepada kes *Rayack Construction Ltd. lwn. Lampeter Meat Co. Ltd.* 12 BLR 34.

Fakta-fakta material kes itu nampaknya serupa dengan fakta-fakta dalam kes ini. Peruntukan syarat 30(4) perjanjian dalam kes itu juga sama dengan peruntukan 30(4) perjanjian dalam kes ini. Perintah-perintah yang dipohon dan diberi dalam kes itu juga serupa dengan perintah-perintah yang dipohon dan diberi dalam kes ini.

Kes *Rayack* itu telah dirujuk dan diikuti oleh Peh Swee Chin H. (pada masa itu) dalam kes *Lee Kam Chun v. Syarikat Kukuh Maju Sdn. Bhd.* [1988] 1 MLJ 444. Dalam kes *Lee Kam Chun*, Hakim yang arif itu, antara lain, memutuskan bahawa wang pegangan (retention money) diisytiharkan oleh fasal 30(4) sebagai wang yang dipegang oleh yang digarnis (garnishee) sebagai amanah bagi penghutang penghakiman, oleh itu ia boleh digarniskan. Pendek kata, kedua-dua penghakiman itu mengatakan bahawa wang itu adalah kepunyaan pembina (contractor) bukan pemaju (developer). Dalam kata-kata lain, ia kepunyaan plaintif. Jadi apa yang plaintif minta Mahkamah lakukan hanyalah untuk memerintahkan defendan supaya mengasingkan wangnya plaintif itu dan menyimpannya dalam satu akaun berasingan dan tidak menggunakannya sehingga selesai perbicaraan kes itu. Saya dapati bahawa perintah-perintah yang dipohon itu sangat munasabah. Berdasarkan kedua-dua penghakiman itu, terutama sekali kes *Rayack*, saya memberi perintah-perintah yang dipohon itu.

Keputusan itu dibuat pada 10 November 1992. Peguam defendan memohon untuk membuat hujah-hujah lanjut. Saya menetapkan 5 Januari 1993 untuk mendengar hujah-hujah lanjut itu. Tetapi ia tidak didengar sehingga 1 Oktober 1993. Sementara itu beberapa permohonan lain telah dibuat, didengar dan diputuskan. Pada 1

Oktober 1993 itu Peguam defendan memohon penangguhan lagi. Saya menolaknya. Apabila saya mengarahkan Peguam defendan membuat hujah lanjutnya, beliau memohon kebenaran Mahkamah untuk menggunakan afidavit defendan yang difailkan petang hari sebelumnya. Alasan kelambatan memfail afidavit itu (10 bulan) yang diberi oleh Peguam defendan ialah kerana defendan telah berusaha untuk meminta bank yang memegang gadaian (chargee bank) untuk mencelah. Alasan ini amat tidak munasabah. Kelewatan itu keterlaluan. Adalah tidak adil kepada plaintif jika defendan dibenarkan menggunakan afidavit itu. Saya menolak permohonan defendan untuk menggunakannya.

Peguam defendan berhujah. Pertama dihujahkan bahawa plaintif tidak menunjukkan bahawa wang itu tidak ada.

Sayugia diingati bahawa asas tuntutan plaintif ialah sijil-sijil interim yang telah dikemukakan yang menunjukkan kerja yang telah dilakukan dan nilainya dan peruntukan perjanjian berkenaan yang memperuntukkan pemegangan sebahagian daripadanya oleh defendan. Defendan telah membuat bayaran sebahagian daripada nilai kerja yang telah dilakukan itu. Pembelaan defendan yang isinya hanya semuka surat itu mengakui adanya perjanjian itu tetapi menafikan bahawa peruntukannya tepat. Tidak disebut pula mana yang tidak tepat. Selain dari itu defendan cuma menafikan sahaja tuntutan plaintif di samping membangkitkan pembelaan bahawa tuntutan itu patut dirujuk kepada penimbangtara. Dalam afidavit salah seorang pengarah syarikat defendan, dia sendiri mengatakan bahawa dia berhak memegang (retain) sebahagian daripada jumlah yang kena dibayar kepada plaintif itu. Dia memberi butir-butir jumlah yang dipegangnya berjumlah RM791,028.18. Dalam keadaan itu saya tidak faham bagaimana Peguam defendan boleh menghujahkan bahawa plaintif tidak menunjukkan wang itu tidak ada. Jika sebenarnya tidak ada, itu adalah kerana defendan tidak mempunyai wang, hakikat yang ditakuti oleh plaintif. Saya dapati hujah ini tidak berasas.

Peguam defendan menghujahkan juga bahawa perintah yang dipohon itu, jika dibuat, akan melanggar peruntukan s. 7A Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (Akta 118), terutama sekali subseksyen (7) dan (10).

Seksyen 7A itu menghendaki satu "Housing Development Account" dibuka oleh pemaju. Subseksyen (3) menghendaki seseorang pemaju itu membayar ke dalam akaun itu wang belian (purchase moneys) yang diterima olehnya daripada penjualan rumah-rumah itu ke dalam akaun itu. Mengikut subseksyen (7) wang dalam akaun itu tidak boleh digarnis. Mengikut subseksyen (10) seseorang pemaju yang tidak mematuhi peruntukan seksyen itu melakukan satu kesalahan. Pendek kata hujah Peguam defendan ialah perintah yang dipohon ini, jika diberi, akan memaksa defendan melakukan satu kesalahan.

Saya dapati hujah ini tidak berasas. Wang yang dihendaki dimasukkan dalam akaun itu adalah wang yang diterima daripada pembeli rumah yang dimajukan itu. Wang yang menjadi persoalan dalam kes ini bukan wang seperti itu, tetapi wang yang, mengikut fasal 30(4) perjanjian berkenaan, kepunyaan plaintif. Tiada halangan bagi wang plaintif itu digarnis - lihat *Lee Kam Chun*. Jadi s. 7A itu tidak berkenaan dalam kes ini.

Akhir sekali Peguam defendan menghujahkan bahawa oleh sebab tuntutan plaintif adalah tuntutan wang, injunksi mandatori tidak patut diberi.

Memanglah dalam keadaan biasa, perintah injunksi sementara, mandatori atau sebaliknya, tidak patut diberi jika gantirugi adalah memadai. Tetapi dalam kes ini, di mana apa yang dipohon oleh plaintif hanyalah supaya wang kepunyaannya disimpan dengan selamat dan tidak digunakan atau dilesapkan oleh defendan sehingga penyelesaian kes ini, di mana kekhuatiran plaintif bahawa wang itu akan lesap adalah munasabah, berdasarkan kes *Rayack*, saya berpendapat bahawa perintah-perintah injunksi sementara yang dipohon itu adalah munasabah.

Atas alasan-alasan yang saya telah sebut di atas, saya mengesahkan perintah-perintah yang saya telah buat dalam kamar pada 10 November 1992 itu.